

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Bangunan merupakan suatu struktur yang dibuat oleh manusia yang terdiri dari dinding dan atap yang berdiri secara permanen pada suatu tempat. Bangunan juga sering dikenal sebagai bangunan rumah maupun bangunan gedung atau segala sarana dan prasarana infrastruktur dalam kehidupan berbudaya manusia untuk membangun peradabannya. Sepanjang perkembangannya bangunan mempunyai beragam bentuk, ukuran, fungsi dan penyesuaian lain, serta beberapa faktor yang turut mempengaruhi seperti bahan bangunan dan kualitasnya, kondisi cuaca, kondisi tanah serta alasan estetika lainnya yang kian waktu mengalami perubahan.

Masyarakat zaman dulu mulai membangun rumah dari bahan yang sederhana agar dapat terlindungi dari segala kondisi cuaca. Pada saat itu pengetahuan untuk mengolah bahan bangunan belum berkembang, maka masyarakat menggunakan alternatif lain dalam membangun rumah yaitu dengan menggunakan batu yang disusun. Bentuk masyarakat pada masa itu adalah nomaden dimana masyarakat tersebut sering berpindah-pindah tempat tinggal, maka dapat diketahui bahwa masyarakat telah mengerti tentang kebutuhan akan bangunan sebagai tempat berlindung serta turut membangun rumah dimanapun tempat mereka tinggal, sehingga masyarakat lain yang belum

mengenal bangunan juga ikut serta membangun rumah. Melalui perkembangan zaman, akhirnya masyarakat dunia mulai mengenal dan mengerti arti pentingnya bangunan bagi mereka sendiri. Sejalan dengan perkembangan tersebut, rumah tidak hanya dibangun secara horizontal, agar tidak memakan banyak lahan maka bangunan pun mulai dibangun secara vertikal, hingga akhirnya bangunan-bangunan bertingkat tinggi sudah mulai marak. Hal ini didukung juga oleh arsitektur modern yang mulai berkembang sebagai akibat dari perubahan teknologi, sosial, dan kebudayaan yang dihubungkan dengan Revolusi Industri (1760-1863).

Proses modernisasi serta seni arsitek yang telah berkembang membuat banyak perubahan bentuk, seni serta desain arsitek pada bangunan saat ini. Bangunan merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia yang dibuat untuk menunjang kebutuhan hidup manusia sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Maka dari itu, penyelenggaraan tentang bangunan perlu diatur, dibina dan diawasi oleh pihak yang terlibat yaitu pihak pemberi tugas, pihak pemborong, arsitek, agrarian dan pemerintah daerah. Untuk itu, diperlukan suatu aturan hukum yang dapat mengatur agar bangunan gedung dapat dibangun secara benar<sup>1</sup>.

Pada saat ini peraturan hukum tentang bangunan gedung sudah diatur di Indonesia dalam wujud Peraturan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor

---

<sup>1</sup> Marihot Pahala Siahaan S.E., M.T; 2008;*Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*; Rajawali Pers; Jakarta; hlm 1

28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, yang mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah dan sanksinya. Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berprinsip kemanusiaan dan berkeadilan.

Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan secara aktif bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya<sup>2</sup>. Dalam Pasal 1 Ayat 1 yang dimaksud dengan Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

---

<sup>2</sup> Adrian sutedi, S.H., M.H; 2010; *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*; Sinar Grafika; Jakarta; hlm 223

Semua bangunan gedung harus memenuhi syarat administratif dan syarat teknis untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum. Persyaratan administratif yang dimaksud sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan terkait yaitu:

1. Status Hak atas Tanah dan atau Izin Pemanfaatan dari Pemegang Hak atas Tanah

Hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah seperti Hak milik, Hak guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak pengelolaan dan Hak pakai. Izin pemanfaatan pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung<sup>3</sup>.

2. Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian dari bangunan gedung. Maksud “orang atau badan hukum” dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan gedung adalah orang-perorangan atau badan hukum (privat perseroan terbatas, yayasan, badan usaha lain seperti CV, firma. Publik instansi/lembaga pemerintahan, perusahaan milik negara, perusahaan milik daerah, perum, perjan, dan persero)<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Marihot Pahala, *Op Cit.*, hlm. 58.

<sup>4</sup> *ibid*, hlm. 59.

### 3. Ijin mendirikan Bangunan Gedung

Perizinan merupakan instrumen kebijakan lingkungan yang paling penting<sup>5</sup>. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 tahun 2005 Tentang Bangunan Gedung Pasal 1 angka 6 menyatakan bahwa “Izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/ atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku”. Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai surat bukti dari pemerintahan daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan, berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh pemerintah daerah agar bangunan yang didirikan oleh masyarakat dapat tertata dengan baik dan memenuhi persyaratan, layak digunakan, dan tidak merusak lingkungan<sup>6</sup>.

Secara umum, tujuan dan fungsi dari perizinan adalah untuk pengendalian daripada aktivitas pemerintah dalam hal-hal tertentu dimana ketentuannya berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan baik oleh

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 59.

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 63.

yang berkepentingan ataupun oleh pejabat yang berwenang. Selain itu, tujuan dari perzinan dapat dilihat dari dua sisi yaitu<sup>7</sup> :

a. Dari Sisi Pemerintah

Dari sisi pemerintah tujuan pemberian izin adalah untuk melaksanakan peraturan dan sebagai sumber pendapatan daerah.

b. Dari Sisi Masyarakat.

Dari sisi masyarakat tujuan pemberian izin adalah untuk adanya kepastian hukum, adanya kepastian hak dan untuk memudahkan mendapatkan fasilitas.

Persyaratan teknis adalah bangunan gedung yang meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung<sup>8</sup>. Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku. Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 200

<sup>8</sup> Marihot Pahala, *Op Cit.*, hlm, 55.

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 225

Salah satu kota yang saat ini tengah marak melakukan pembangunan adalah kota Yogyakarta, di mana kondisi luas lahan di Kota Yogyakarta yang terbatas menuntut semua pihak, untuk dapat menanggapi proyeksi atas permintaan pasar dan potensi kunjungan wisatawan, sehingga salah satu cara yang digunakan untuk mengembangkan gedung dan hunian adalah dengan membangun gedung secara vertikal. Selama tiga tahun terakhir ada 14 izin pembangunan gedung dengan tinggi di atas 20 meter yang masuk ke pemerintah daerah, Kepala Dinas Perizinan Kota Yogyakarta, Ponco Siwi yang dikutip dalam Harian Kompas pada Selasa, 21 Oktober 2008 mengemukakan semua pembangunan gedung tinggi telah diatur, baik itu menyangkut peruntukan, fisik, maupun letak bangunan. Menyangkut fisik bangunan, maksimal tinggi gedung di Yogyakarta hanya boleh 32,5 meter. Gedung yang boleh dibangun setinggi 32,5 meter berada di lima kawasan, di antaranya Jalan Solo, Jalan Magelang, Jalan Bantul, dan kawasan tumbuh kembang Umbulharjo. Di luar itu rata-rata tinggi bangunan masih di bawah angka tersebut.

Selain lima kawasan, Suwariyanto dari bagian Keterangan Rencana pada yang dikutip dalam Harian Kompas pada Selasa, 21 Oktober 2008 mengatakan wilayah tata ruang kota juga terbagi dalam tiga blok. Untuk blok Keraton dan Kotagede, tinggi bangunan sengaja dibatasi. Hal ini dikarenakan wilayah-wilayah tersebut dekat dengan cagar budaya, ketinggian gedung baru dikawatirkan mengganggu keberadaan cagar budaya. Pada beberapa lokasi,

pengaturan ketinggian gedung juga dimaksudkan untuk memberikan ruang gerak yang lebih luas bagi kepentingan penerbangan. Mengingat letak Kota Yogyakarta berdekatan dengan Pangkalan Udara (Lanud) Adisutjipto. Pihak Lanud sendiri memiliki koordinat ketinggian yang diijinkan untuk bangunan<sup>10</sup>. Hal tersebut guna kepentingan pesawat udara melakukan terbang rendah pada waktu akan mendarat atau setelah lepas landas, terutama untuk bangunan yang terletak dikawasan jalur lalu lintas pesawat.

Gedung-gedung yang berdiri saat ini tercatat dengan ketinggian yang berbeda-beda, salah satu kawasan yang dapat terlihat perbedaan ketinggian bangunannya berada di kawasan Babarsari Yogyakarta. Contohnya adalah bangunan Sahid Condotel yang terletak di Jl Babarsari, Pedukuhan Tambak Bayan, Kelurahan Catur Tunggal, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang bersebelahan dengan Universitas Atma Jaya Yogyakarta Gedung Thomas Aquinas yang terletak di sebelah Selatan, sedangkan di sisi Timur berdiri Universitas Atma Jaya Gedung Bonaventura dan Universitas Pembangunan Nasional (UPN) Veteran. Di sisi Utara terdapat Badan Tenaga Atom Nasional (BATAN) dan di sisi Barat kawasan penduduk.

---

<sup>10</sup><http://nasional.kompas.com/read/2008/10/21/20265195/ada.14.izin.pembangunan.gedung.tinggi.di.di> y diakses pada 22 Maret 2016



Sahid Condotel mencapai ketinggian 36,40 meter hingga atap. Hal tersebut dapat dilihat dengan pengamatan penulis sendiri, bila berada di loby diperkirakan tinggi loby kurang lebih 6 meter, lantai selanjutnya berukuran tinggi 3 meter, terdapat 10 lantai condotel dengan ketinggian masing-masing lantai 3 meter tanpa basement. Berbeda dengan Gedung Thomas Aquinas Universits Atmajaya yang terletak di sebelah selatan sahid, gedung ini mencapai ketinggian 24 meter hingga atap. Penulis mendapat data berupa hasil rekomendasi dari Komanadan Pangkalan Lanud. Pada saat akan dibangunnya gedung Thomas Aquinas di tahun 1997 pihak Universitas Atmajaya melalui Yayasan Slamet Riyadi meminta rekomendasi kepada Komandan Lanud terhadap rencana bangunan yang akan didirikan sebanyak 8 lantai. Namun lokasi rencana bangunan gedung bertingkat tersebut terletak pada *kawasan di bawah permukaan horizontal dalam*. Sehingga berdasarkan persyaratan teknis operasi keselamatan penerbangan di lanud Adisutjipto, maka rencana gedung yang akan didirikan ketinggiannya tidak lebih dari 28 meter dihitung dari elevansi permukaan jalan Babarsai. Setelah dilakukan pra-penelitian kepada Pihak Lalu Lintas Udara (PLLU) Adisutjipto Yogyakarta didapatlah hasil bahwa setiap bangunan yang berada di kawasan di bawah permukaan horizontal dalam sehingga dapat memperoleh rekomendasi ketinggian yang berbeda-beda.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 50 tahun 1986 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah serta Ruang Udara di sekitar Bandar Udara dalam Pasal 1 angka 6 menyatakan bahwa “Permukaan Horizontal Dalam adalah bidang datar di atas dan di sekitar Bandar Udara yang dibatasi oleh radius dan ketinggian dengan ukuran tertentu untuk kepentingan pesawat udara melakukan terbang rendah pada waktu akan mendarat atau setelah lepas landas sehingga bangunan yang didirikan disana harus mendapatkan rekomendasi ketinggian bangunan dari Komandan Pangkalan Udara Adisutjipto”. Sehingga hasil ketinggian bangunan yang didapat oleh Sahid Condotel maupun Gedung Thomas Aquinas adalah merupakan hasil dari rekomendasi Komandan Pangkalan Udara yang mengetahui koordinat penerbangan pesawat. Dalam rencana induk Bandar udara untuk penetapan lokasi Bandar udara termuat beberapa unsur, salah satunya adalah Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan. Dalam Pasal 206 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2009 Tentang Penerbangan Kawasan Keselamatan Operasional penerbangan terbagi menjadi beberapa kawasan salah satunya adalah kawasan di bawah permukaan horizontal-dalam. Pada kawasan ini ketinggian bangunan yang diijinkan adalah 45 meter.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah diatas, yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Apa yang menjadi kajian yuridis pertimbangan Komandan Pangkalan Udara Adisutjipto dalam memberikan rekomendasi tinggi bangunan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dalam setiap penulisan yang bersifat ilmiah mempunyai tujuan tertentu. Adapun tujuan yang hendak dicapai penulis dalam penelitian ini adalah :

### **1. Tujuan Obyektif**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apa yang menjadi pertimbangan Komandan Pangkalan Udara Adisutjipto dalam memberikan rekomendasi tinggi bangunan.

### **2. Tujuan Subyektif**

Untuk memenuhi syarat akademis agar dapat memperoleh gelar Sarjana dalam Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

## **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari hasil penelitian ini adalah :

## 1. Secara Praktis

### a. Bagi Masyarakat

Memberikan pengetahuan apa yang menjadi pertimbangan Komandan Pangkalan Udara Adisutjipto dalam memberikan rekomendasi tinggi bangunan.

### b. Bagi Mahasiswa

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, dapat digunakan sebagai bahan referensi bagi Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta khususnya bagi mahasiswa yang mendalami Program Kekhususan Hukum Ekonomi dan Bisnis.

## 2. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini sekiranya dapat memberikan manfaat dan sumbangan pemikiran bagi perkembangan Ilmu Hukum khususnya bagi Hukum Bangunan.

## **E. Keaslian penelitian**

Penulisan Hukum/Skripsi ini merupakan hasil dari karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain dan

belum pernah dilakukan sebelumnya. Sepanjang pengetahuan penulis, tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain kecuali sebagai acuan atas kutipan dengan mengikuti tata cara penulisan karya ilmiah yang telah lazim. Jika Penulisan Hukum/Skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/ sanksi hukum yang berlaku. Sebagai perbandingan, disini juga disertakan 3 (tiga) judul penulisan Hukum mengenai Hukum Bangunan yang memiliki materi pembahasan yang hampir sama tetapi tetap dapat dilihat perbedaannya.

Berdasarkan pencarian terhadap tema atau topik serupa yang dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, ditemukan 3 Penulisan Hukum yang bertema tentang Hukum Bangunan. Ketiga Penulisan Hukum yang ditemukan tersebut berbeda dengan Penulisan Hukum yang dilakukan penulis dilihat dari materi yang diangkat beserta pembahasannya.

Adapun Penulisan Hukum yang membahas tentang Hukum Bangunan adalah sebagai berikut :

- 1. Pelayanan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Di Kabupaten Sleman (Perda No. 5 tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung)**

Penulisan Hukum ini ditulis oleh Norma Vita Utami, NIM 09340005  
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Tahun 2013.

Rumusan Masalah :

- a. Bagaimana prosedur permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh pemerintah Daerah kabupaten Sleman
- b. Apa hambatan dalam permohonan Izin Mendirikan Bangnan (IMB) di Pemerintahan Daerah Kabupaten Sleman

Penulisan ini lebih menekankan pada proses dan hambatan Ijin mendirikan bangunan. Dimana ijin mendirikan bangunan yang selajutnya disingkat IMB wajib dimiliki oleh setiap gedung baik perumahan, perkantoran, maupun bangunan gedung lainnya. Dalam hal ini permohonan IMB khususnya perumahan memiliki prosedur yang cukup panjang, sebelum mendapatkan IMB harus memenuhi persyaratan administratif maupun teknis, namun pada saat ini masyarakat Kabupaten Sleman pada kenyataanya masih banyak yang belum memiliki IMB untuk bangunan mereka, khususnya perumahan. Pelayanan permohonan izin mendirikan bangunan ini dirasakan masih sangat kurang, proses penerbitan IMB cukup lama dan tidak sesuai dengan standart Operation Procedur (SOP). Kurangnya kesadaran hukum untuk mentaati Peraturan Daerah Kabupaten Sleman yang berlaku mengenai IMB ini sangat terlihat di wilayah

Kabupaten Sleman sendiri, tidak hanya masyarakat namun dinas atau lembaga terkait pun belum memaksimalkan pengadaan penerbitan untuk kepemilikan IMB. Berbagai sanksi administrasi untuk bangunan yang belum memiliki IMB belum bisa direalisasikan dengan maksimal.

Selain dari segi pelayanan permohonan izin mendirikan bangunan yang mengalami keterlambatan atau kemunduran waktu, hambatan yang sering kali terjadi saat proses pengajuan IMB adalah seperti masyarakat atau pemohon kurang membrikan data dan persyaratan yang lengkap, kesadaran dan pengetahuan masyarakat tentang hukum akan pentingnya memiliki IMB, kurangnya sarana dan prasarana pada dinas pekerjaan umum sleman dalam menunjang proses pelayanan perizinan IMB, terbatasnya jumlah pegawai yang menangani proses perizinan dan hambatan lainnya.

## **2. Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pembangunan Rumah Susun Sederhana (Rusunawa) Oleh PT. Waskita Karya di Purus Padang.**

Penulisan Hukum ini ditulis Oleh Henny Angraini NIM 07940205  
Fakultas Hukum Universitas Negri Padang Tahun 2011

Rumusan masalah :

- a. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan rusunawa yang dilakukan oleh PT Waskita Karya Di Purus Padang

- b. Apa saja kendala-kendala yang ditemukan dalam melakukan pembangunan rusunawa tersebut serta penyelesaiannya.

Penulisan ini lebih menekankan pada pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan rusunawa yang dilakukan oleh PT Waskita Karya. Pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan yang dilakukan oleh Satuan Kerja Pelaksanaan Pengembangan Permukiman Dirjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum selaku pimpinan membuat program rusunawa di kota Padang kemudian disetujui oleh Walikota Padang, dan Walikota Padang memberikan kewenangan pada Pemko Padang untuk melakukan pembebasan lahan di wilayah tersebut. Sebelum pembangunan dimulai Dirjen Cipta karya melakukan pelelangan dan dimenangkan oleh PT. Waskita Karya. Setelah terpilih, Dirjen Cipta Karya membuat Surat Perjanjian Kerja (SPK) yang menyatakan bahwa pihak pelaksanaan pembangunan rusunawa Purus Padang dilaksanakan oleh PT. Waskita Karya. Perjanjian ini dibuat secara tertulis dan berguna bagi kepentingan pembuktian. Tujuh hari setelah itu dikeluarkan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK). Kemudian membuat perjanjian standar antara pelaksana dengan pemborong.

Selain itu dalam proses pengerjaannya PT Waskita Karya menemui kendala dalam pembangunan rusunawa seperti pembebasan lahan. Sehingga cara penyelesaian yang dilakukan adalah dengan membuat addendum kepada pimpinan pelaksanaan pembangunan rusunawa, setelah disetujui



kemudia diberikan perpanjangan waktu dalam pembangunan rusunawa. Kemudian proses pembangunan juga sempat terhenti karena terjadinya gempa bumi dengan kekuatan 7,6 SR. Namun demikian pimpinan pelaksanaan menghentikan sementara pembangunan selama kondisi masih stabil. Dan sekarang pembangunan telah selesai dilakukan.

### **3. Analisis Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa**

Penulisan Hukum ini ditulis oleh Ina Shaskia Melanie NIM 1006816760 Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Departemen Ilmu Administrasi Program Sarjana Ekstensi Program Studi Ilmu Administrasi Negara Universitas Indonesia Tahun 2012.

Adapun yang menjadi latar belakang masalahnya adalah : Bagaimana Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kecamatan Jagakarsa.

Penulisan ini lebih menekankan pada Pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan yang dilakukan dengan mengacu pada Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 76 Tahun 2000 Tentang tata cara memperoleh IMB, IPB dan KMB di Provinsi DKI Jakarta dan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung. Kebijakan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan pada dasarnya merupakan suatu kebijakan dalam rangka mewujudkan program

perencanaan dan pembangunan kota khususnya di Wilayah Kecamatan Jagakarsa, namun dalam rangka mengendalikan pengembangan dan penggunaan tanah, wilayah Kecamatan Jagakarsa sering terbentur masalah peruntukan sehingga kasus yang sering muncul adalah pemilik bangunan yang dalam mendirikan bangunan sering bertentangan dengan arah kebijakan tata ruang yang telah ditetapkan.

Faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan adalah penetapan kebijakan yang masih belum sejalan dengan pelaksanaan yang ada, rendahnya tingkat kesadaran masyarakat akan arti penting serta manfaat memiliki IMB, masih banyak dijumpai kegiatan pelanggaran pembangunan dan persoalan peruntukan bangunan yang terjadi pada masyarakat, berupa munculnya bangunan-bangunan tanpa IMB dan bangunan-bangunan yang tidak sesuai peruntukannya hingga akhirnya mengakibatkan terjadinya tindakan penegakan hukum melalui sanksi. Selain itu faktor keterbatasan sumber daya manusia serta kurangnya tenaga profesional dalam memberikan pelayanan IMB kepada masyarakat di Wilayah Kecamatan Jagakarsa dan mekanisme koordinasi yang belum maksimal dalam pelaksanaannya.

Ketiga penulisan skripsi tersebut berbeda dengan yang ditulis oleh penulis. Perbedaannya adalah dalam hal ini penulis lebih menekankan pada ketinggian bangunan yang diijinkan di Yogyakarta, dimana setiap bangunan yang akan dibangun dengan jumlah ketinggian tertentu harus mendapatkan

rekomendasi dari komandan pangkalan udara Adisutjipto Yogyakarta. Hal tersebut dikarenakan letak Bandar udara Adisutjipto Yogyakarta cukup dekat dengan populasi penduduk yang dapat terlihat langsung begitu keluar dari kawasan bandara banyak pemukiman penduduk, sehingga tinggi bangunan harus sangat diperhatikan. Hasil ketinggian bangunan tersebut diperoleh dari komandan pangkalan udara Adisutjipto Yogyakarta, karena hanya komandan Lanud yang mengetahui titik koordinat penerbangan agar bangunan yang berada di kawasan penerbangan pesawat tidak mengganggu kegiatan lepas landas atau mendaratnya pesawat.

#### **F. Batasan Konsep**

Agar dapat mempermudah pemahaman dalam penulisan hukum ini, maka berikut ini disampaikan batasan-batasan konsep atau pengertian-pengertian istilah yang berhubungan dengan obyek yang diteliti. Berikut batasan-batasan konsep dalam penelitian ini :

##### **1. Pertimbangan**

Menurut Kamus Besar bahasa Indonesia, pertimbangan adalah pendapat tentang baik dan buruk, dalam hal ini yang dimaksud adalah pendapat pihak otoritas bandar udara tentang yang baik dan buruk dalam memberikan rekomendasi ketinggian bangunan<sup>11</sup>.

##### **2. Pangkalan udara**

---

<sup>11</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Cetakan Keempat; 2012; PT.Gramedia Pustaka Utama; Jakarta

Pangkalan Udara adalah kawasan di daratan *dan/atau* di perairan dengan batas-batas tertentu dalam wilayah Republik Indonesia yang digunakan untuk kegiatan lepas landas dan pendaratan pesawat udara guna keperluan pertahanan negara oleh Tentara Nasional Indonesia<sup>12</sup>.

### 3. Rekomendasi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan rekomedasi adalah hal minta perhatian bahwa orang yg disebut dapat dipercaya baik (biasa dinyatakan dengan surat)<sup>13</sup>.

### 4. Tinggi Bangunan

Tinggi Bangunan adalah jarak antara garis potong permukaan atap dengan muka bangunan bagian luar dan permukaan lantai denah bawah atau lantai dasar<sup>14</sup>.

### 5. Bangunan

Menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Pasal 1 Ayat 1 memberi pengertian bahwa yang dimaksud dengan Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat

---

<sup>12</sup> Peraturan Menteri Perhubungan Nomor : KM 11 Tahun 2010 Pasal 1 angka 10 Tentang Tata Nalangan Kebandarudaraan Nasional.

<sup>13</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Cetakan Keempat; 2012; PT.Gramedia Pustaka Utama; Jakarta

<sup>14</sup> Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 88 Tahun 2009 Tentang Penjabaran Status Kawasan, Pemanfaatan Lahan Dan Intensitas Pemanfaatan Ruang.

manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif maksudnya penelitian hukum yang berfokus pada norma (*law in the book*) yang meliputi Peraturan Perundang-Undangan yang mempunyai relevansi dengan permasalahan. Penelitian ini juga memerlukan data sekunder (bahan hukum) yang berupa pendapat lisan, ataupun tulisan dari para ahli atau pihak yang berwenang.

### **2. Sumber Data**

Dalam pengertian hukum normatif diperlukan berbagai macam sumber data. Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah berupa data sekunder dan data primer yang terdiri atas :

a. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden yaitu Bapak Mayor Lek Eka Yawendra Parama, S.SIT selaku Kasubsi Pengaturan Lalu Lintas udara Lanud Adisutjipto Yogyakarta.

b. Data Sekunder terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer yaitu :

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2008  
Tentang Bangunan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1

Tahun 2009 tentang Penerbangan, Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2009 Tentang Bangunan Gedung, Perda Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2015 Tentang Bangunan gedung, Perda Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Doc ICCAO Annex 14.

2) Bahan Hukum Sekunder yaitu :

Data yang diperoleh dari buku-buku literatur, pandangan para ahli, website, artikel atau makalah, hasil penelitian yang ada hubungannya dengan permasalahan yang diteliti.

3) Bahan Hukum Tersier yaitu :

Penulis menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia , Kamus Hukum dan Kamus Bahasa Inggris – Indonesia untuk membantu penelitian ini.

### **3. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang dipergunakan oleh penulis dalam penulisan Hukum ini adalah:

a. Studi Kepustakaan

Pengumpulan data yang dilakukan dengan membaca, menelaah dan mempelajari peraturan dan ketentuan hukum bangunan, buku-buku,

makalah surat kabar atau majalah, jurnal, berita dari situs resmi di internet dan semua bahan yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang dikaji.

**b. Studi Penelitian Lapangan**

Penelitian lapangan dilakukan melalui wawancara dengan narasumber yang terkait dengan permasalahan hukum yang terletak di Pangkalan Landasan Udara Adisutjipto Yogyakarta.

**4. Narasumber**

Dalam hal ini penulis berharap mendapatkan penjelasan berupa pendapat hukum dari narasumber yaitu Komandan Pangkalan Udara Adisutjipto Yogyakarta.

**5. Lokasi Penelitian**

Penulis memilih lokasi penelitian di Yogyakarta. Hal ini dikarenakan Landasan Udara Adisutjipto sebagai pusat penerbangan pesawat udara sipil maupun militer berada di kota Yogyakarta.

**6. Metode Analisis Data**

Dalam menganalisis data yang diperoleh dari Studi Kepustakaan maupun wawancara dengan narasumber penulis menganalisis data dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu mengolah data dengan cara menyusun, menghubungkan serta mengumpulkan data yang tersedia. Setelah data ditelaah maka langkah selanjutnya adalah mengadakan

reduksi data dengan cara membuat abstraksi.<sup>15</sup> Setelah itu dengan menggunakan pemikiran yang logis dan sistematis maka, ditarik kesimpulan dengan pernyataan atau fakta-fakta yang bersifat umum menuju ke kesimpulan yang bersifat khusus.

#### **H. Sistematikan Penulisan Hukum**

Sistematika dari penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

- A. Latar belakang masalah
- B. Rumusan masalah
- C. Tujuan penelitian
- D. Manfaat penelitian
- E. Keaslian penelitian
- F. Batasan konsep
- G. Metode penelitian
- H. Sistematika penulisan hukum skripsi

##### **BAB II : Pertimbangan Komandan Pangkalan Udara Adisutjipto dalam**

**Memberikan Rekomendasi Tinggi Bangunan**

- A. Pertimbangan dalam Memberikan Rekomendasi Ketinggian Bangunan
- B. Faktor Penyebab Perbedaan Ketinggian Bangunan

---

<sup>15</sup> Lexy J. Maleong; 1991; *Metode Penelitian Kualitatif*; Remaja Rosda Karya; Bandung; hlm 189



C. Kendala dalam Memberikan Rekomendasi Ketinggian

Bangunan

### BAB III : PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

